

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Baustufenplan Barmbek-Süd

mit den Festsetzungen: W 4g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 335

in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die beigelegten Vorlagen Nummer

84 / 7 Lageplan, Perspektiven

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist das Wohnungsbauprojekt in der dargestellten Form grundsätzlich genehmigungsfähig?**

Nein, das Projekt ist in der dargelegten Form nicht genehmigungsfähig. Der Teil der Planung im Blockrandbereich entspricht den Festsetzungen des Baustufenplans, die beiden rückwärtigen Baukörper sind jedoch hinsichtlich ihrer Lage (Nutzungsart + Geschoßigkeit = plankonform) nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach würden sich die Baukörper zur Grenze von Flurstück 1615 (Schulfläche) nur dann einfügen, wenn der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,50m eingehalten wird. Gegenüber den nördlichen Flurstücken 600 und 298 verhält sich das Vorhaben allerdings im Sinne des § 15 BauNVO rücksichtslos, da mit ihm eine Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung einhergeht. Für Flurstück 600 ergeben sich zudem erhebliche Einschränkungen für eine ebenfalls denkbare rückwärtige Bebauung.

2. **Das Grundstück ist tief und schmal. Eine Bebauung lässt sich nur realisieren, wenn man die komplette Grundstücksbreite ausnutzt. Ist die Bebauung bis zur Grundstücksgrenze möglich? (geschlossene Wände bzw. Wände mit geringem Fensteranteil)**

Nein, zwischen dem Flurstück 1615 (Schulfläche) und dem Flurstück 909 ist für die hintere Bebauung eine offene Bauweise maßgeblich (s.o.). Die Gebäude, bzw. Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich sind entsprechend den Maßgaben des § 6 HBauO von der Grundstücksgrenze abzurücken. An der Grenze zum nördlichen Nachbarn ist in geschlossener Bauweise zu bauen.

3. **Wir haben das Grundstück zusammen mit einem Baumgutachter besucht. Einer der "erhaltenswerten" Bäume ist bei dem Sturm Herbst 2017 gefallen. Ist der Umgang mit den anderen beiden großen erhaltenswerten Bäumen genehmigungsfähig? (ein Baum auf dem eigenen Grundstück, ein Baum auf dem Schulgrundstück).**

Ja, der Entwurf, auch wenn er in dieser Form nicht genehmigungsfähig ist, berücksichtigt die Linde auf eigenem Grundstück und die Hainbuche auf dem benachbarten Schulgelände in der dafür erforderlichen Weise. Beide erhaltenswerten Bäume sind im Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m von jeglichen Eingriffen freizuhalten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Gebiet mit ausgewiesenen Flächen für besondere Zwecke ("Schulflächen-Erweiterung"), durch Errichtung von Wohngebäuden (§ 10 Abs. 6 BPVO).

Begründung: Die Befreiung für die nicht als Wohngebiet ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 909 konnte erteilt werden, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Erklärung der Nichtinanspruchnahme dieser Fläche seitens der Begünstigten lag zudem vor.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Beseitigung (Abbruch), Errichtung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH